Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Novo Hamburgo/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Clari Barreta Brenner - Oficiala

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097683.2.0097882-98

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Novo Hamburgo, 04 de maio de 2009

FLS. 1

MATRÍCULA 97.882

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Boa Saúde, no quarteirão formado pelas ruas Sebastião Fernandes de Lima, Projetada III, Projetada IV e Artur Silveira dos Santos constituído, do lote 55, da quadra "S", do loteamento Parque Residencial Novo Hamburgo, com área de 130,00 metros quadrados, medindo 6,50 metros de largura e 20,00 metros de comprimento, com frente ao sul, no sentido da largura, para a rua Sebastião Fernandes de Lima, lado ímpar, distante 13,50 metros da esquina da rua Projetada III, que lhe fica ao leste, entestando ao norte com o lote 52, dividindo-se ao oeste com o lote 56, e ao leste com o lote 54.
PROPRIETÁRIA: Gaspar & Cia. Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 91.666.925/0001-21, com sede nesta cidade, na 24 de Maio, nº 368.
PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 76.477, do livro nº 2, datada em 23.06.2000.
TÍTULO: Loteamento.
FORMA DE TÍTULO: requerimento de 29 de fevereiro de 2008, e documentos apresentados exigidos pela Lei nº 6.766, de 19.12.1979.
Data supra. A Escrevente:
GR.AH.Prot.nº 271.262, de 29.02.2008.
Emolumentos: R$10,70. Selo: 0396.02.0700003.14437 - R$0,30.

R 1- 97.882 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA:
DEVEDORA: Gaspar & Cia. Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 91.666.925/0001-21, com sede nesta cidade, na rua 24 de Maio, nº 368.
CREDOR: Município de Novo Hamburgo, inscrito no CNPJ sob nº 88.254.875/0001-60, com sede na rua Guia Lopes, nº 4201.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de hipoteca, lavrada em 25 de março de 2008, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 95, fl. 167, nº 17545).
VALOR: R$2.653.000,00, estando também incluídos na garantia mais 357 lotes.
CONDIÇÕES: Fica convencionado que enquanto não for cumprida a obrigação garantida pela hipoteca, os lotes não poderão ser alienados ou onerados sem expressa autorização do outorgado, convencionando-se ainda, que na medida em que se processarem as obras de infra-estrutura do loteamento, proporcionalmente por metragem quadrada, se processará a liberação dos lotes ora hipotecados, logo, a medida em que forem sendo cumpridas as obrigações da outorgante, fica o outorgado obrigado a liberar os lotes, na proporção do percentual realizado. A hipoteca valerá pelo prazo máximo legal, e sua execução ocorrerá em caso de descumprimento do cronograma de execução das obras de conhecimento de ambos.
Data supra. A Escrevente:
GR.MP.Prot.nº 282.881, de 23.04.2009.
Emolumentos: R$101,10. Selo: 0396.06.0700003.11930 - R$4,00.

AV 2- 97.882 - De conformidade com requerimento de 23 de dezembro de 2019 e Certidão nº 578/2014 da Prefeitura Municipal apresentados, fica cancelada a hipoteca objeto do R 1- 97.882, em virtude de liberação.
Novo Hamburgo, 22 de janeiro de 2020.
Oficiala:
AV.GL.Prot.nº 409.582, de 26.12.2019.
Emolumentos: R$74,30. Selo: 0396.04.2000001.00138 = R$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$5,00. Selo: 0396.01.1900001.34150 = R$1,40.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZBZN-RAZTG-FKNTE-ALPQF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ri digital

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097882-98

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, de de

FLS. 1 VERSO | MATRÍCULA 97.882

R 3- 97.882 - DAÇÃO EM PAGAMENTO:
TRANSMITENTE: Gaspar & Cia. Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 91.666.925/0001-21, com sede nesta cidade, na rua Vinte e Quatro de Maio, nº 368, Bairro Vila Rosa.
ADQUIRENTE: Asuncor Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 11.401.157/0001-45, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na avenida Carlos Gomes, nº 141, conjunto 708, Bairro Auxiliadora.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 23 de dezembro de 2019, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo. (L 274, fl. 32, nº 36355).
VALOR: R$2.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 5070/2019 - avaliação fiscal: R$60.000,00.
Novo Hamburgo, 22 de janeiro de 2020.
Oficiala:
AV.GL.Prot.nº 409.583, de 26.12.2019.
Emolumentos: R$382,00, Selo: 0396.07.1100001.36472 = R$36,60. Processamento Eletrônico de Dados: R$5,00, Selo: 0396.01.1900001.34152 = R$1,40.

AV 4- 97.882 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0097882-66.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2022.
Oficiala:
AV.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.12019 = R$4,40.

R 5- 97.882 - DAÇÃO EM PAGAMENTO:
TRANSMITENTE: Asuncor Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 11.401.157/0001-45, empresa brasileira, com sede e domicílio na cidade de Porto Alegre, RS, na avenida Severo Dullius, nº 1.395, 9º andar, Bairro São João.
ADQUIRENTE: Roque Chies Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 10.733.754/0001-04, empresa brasileira, com sede e domicílio na cidade de Porto Alegre, RS, na rua Doutor Vale, nº 555, conjunto 901, Bairro Floresta.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de dação em pagamento, lavrada em 19 de agosto de 2022, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 2 Contratos Digitais, fl.152, nº 139).
VALOR: R$4.248,00; guia de arrecadação do ITBI nº 3223-2022 - avaliação fiscal: R$60.000,00.
O imóvel acha-se cadastrado no Município sob DIC nº 166264.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2022.
Oficiala:
AV.GLR.Prot.nº 444.084, de 23.08.2022.
Emolumentos: R$376,10. Selo: 0396.07.1100001.49042 = R$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$6,00, Selo: 0396.01.2100001.66528 = R$1,80.

AV 6- 97.882 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos (fl. 2 frente), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.40378 = R$5,20. AGNR
Averbação ato digital assinada pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 27/11/2025 as 09:09:42. O hash SHA256 do documento é F05A93CA84FB6C5B4F18777ADCB4AF899BBE2ECFB30CFEJD32124E29C35B569EFB5F

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZBZN-RAZTG-FKNTE-ALPQF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097882-98

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
2	97.882

AV 7- 97.882 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0097882-98.
Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2025.
GG.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2500001.40379 = R$5,20. AGNR
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 27/11/2025 às 09:09:44. O hash SHA256 do documento é 5F1E4428FCF5DB8218D891EBF946E67C8E6458642024E7EA69CCAB0D47267E8.

AV 8- 97.882 - De conformidade com contrato por instrumento particular de venda e compra de terreno residencial, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - Programa Minha Casa Minha Vida, firmado em 14 de outubro de 2025 e documentos apresentados, o imóvel objeto da presente matrícula possui inscrição imobiliária nº 29.246.00465 - DIC nº 166264 e CEP 93347-250.
Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2025.
GG.AG.Prot.nº 499.044, de 24.10.2025.
Emolumentos: R$26,00, Selo: 0396.03.2500001.17382 = R$4,20. Processamento Eletrônico de Dados: R$3,50, Selo: 0396.01.2500001.47976 – R$2,10. Lei nº 14.620/2023-PMCMV. Art. 432, do Provimento 001/2020 – CGJ/RS.
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 27/11/2025 às 09:09:55. O hash SHA256 do documento é 407706C7BC8211CE8A85035F1093A5B23A502BDA2BD32CBEB97A0181790CA46180.

R 9- 97.882 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: Roque Chies Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 10.733.754/0001-04, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, na rua Doutor Vale, nº 555, conjunto 901, Bairro Floresta.
ADQUIRENTE: Jenifer Paola Viera Acencio, venezuelana, industriária, solteira, nascida em 13.11.1991, filha de Hector José Viera Padovani e Marlene Joselina Acencio, inscrita no CPF sob nº 709.904.232-71, com identidade de estrangeira sob nº F412551L, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Alemanha, nº 485, casa 2, Bairro Rincão.
FORMA DE TÍTULO: contrato por instrumento particular de venda e compra de terreno residencial, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - Carta de Crédito Individual - Programa Minha Casa Minha Vida, nº 8.4444.4018391-0, firmado em 14 de outubro de 2025 e aditamento contratual, firmado em 18 de novembro de 2025.
PREÇO: R$78.000,00 (terreno). O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R$204.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: recursos próprios R$50.402,06 (sendo R$27.239,51 destinado a compra e venda do terreno e R$23.162,55 destinado para obra); desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União R$5.978,00 (destinado para obra); e financiamento Caixa R$147.619,94, (sendo R$50.760,49 destinado a compra e venda do terreno e R$96.859,45 destinado para obra); guia de pagamento do ITBI nº 5868-2025 - avaliação fiscal: R$78.000,00.
CONDIÇÕES: as do contrato e do aditamento.
Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2025.
GG.AG.Prots.nºs 499.044, de 24.10.2025 e 500.338, de 19.11.2025.
Emolumentos: R$267,10, Selo: 0396.07.1900001.14576 = R$56,50. Processamento Eletrônico de Dados: R$3,50, Selo: 0396.01.2500001.47977 = R$2,10. Lei nº 14.620/2023-PMCMV. Art. 432, do Provimento 001/2020 – CGJ/RS.

Continua no verso

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZBZN-RAZTG-FKNTE-ALPQF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0097882-48

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
2 verso	97.882

Registro este digital assinado pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 27/11/2025 às 09:09:47. O hash SHA256 do documento é 863A24AF3D4F81E35AAF37B1D9184644567110324F558251AADBF6F85AACB6C3A

R 10- 97.882 - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
DEVEDORA FIDUCIANTE: Jenifer Paola Viera Acencio, já qualificada.
CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4.
VALOR: R$155.000,93 (financiamento + despesas acessórias).
PRAZO: total: 428 meses; de construção: 08 meses; de amortização: 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 17.11.2025, com encargo mensal inicial no valor total de R$889,10; prazo de carência para expedição da intimação: 15 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, na forma pactuada no contrato, a partir do qual a devedora está constituída em mora.
TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal de 5,5000% a.a; efetiva de 5,6407% a.a; e efetiva de 0,4583% a.m.
ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA: a atualização do saldo devedor é mensal, no vencimento do encargo, pelo índice de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Na extinção do índice aplicado, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.
CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, conforme a Lei nº 9.514/1997, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora possuidora direta e a Caixa possuidora indireta, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei nº 9.514/1997, e alterações do mesmo artigo da Lei nº 14.711/2023, no que couber. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R$211.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, na forma do item 8 do contrato, podendo a Caixa reavaliar o imóvel; ou se o valor do imóvel estabelecido for inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, este último será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão; tudo nos termos do contrato e do aditamento a que se refere o R 9- 97.882. Demais condições: as do contrato e do aditamento.
Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2025.
GG.AG.Prots.nºs 499.044, de 24.10.2025 e 500.338, de 19.11.2025.
Emolumentos: R$408,40, Selo: 0396.08.22000001.12520 = R$76,40. Processamento Eletrônico de Dados: R$3,50, Selo: 0396.01.25000001.47978 = R$2,10. Lei nº 14.620/2023-PMCMV. Art. 432, do Provimento 001/2020 – CGJ/RS.

Registro este digital assinado pelo Escrevente Antonio Vinicius R. dos Reis em 27/11/2025 às 09:09:49. O hash SHA256 do documento é CAB2385816419996D99F6CDEF209CE1BAB1C98CCC9688B366482C3B0E84C7CA68F1

AV 11- 97.882 - De conformidade com requerimento de 29 de julho de 2026, e documentos apresentados, procede-se esta averbação em atendimento ao disposto no art. 26-A da Lei nº 9.514/97, para fazer constar que ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da credora fiduciária Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, e por força do que estabelece o art. 27 da Lei nº 9.514/97, deverá ser oferecido em público

Continua na folha nº 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZBZN-RAZTG-FKNTE-ALPQF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Continuação da página anterior -:-

CNM: 097683.2.0097882-98

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.	Matrícula
3	97.882

leilão para a alienação do imóvel. Guia de pagamento de ITBI nº 3402 - 2026 - avaliação fiscal: R$213.483,33.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2026.
CT.CJ.Prot.nº 514.010, de 19.08.2026.
Emolumentos: R$532,10, Selo: 0396.08.2200001.16336 = R$80,80. Processamento Eletrônico de Dados: R$7,30, Selo: 0396.01.2600001.13053 = R$2,20.
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 02/09/2026 às 09:36:20. O hash SHA256 do documento é 7338953480319657A2437E25D9B59F501F14320D3E2D07A13B57FDDB09A9E2A.

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé. Novo Hamburgo-RS, quarta-feira, 2 de setembro de 2026.

Assinado digitalmente por Cintia de Oliveira Teixeira - Escrevente
Total: R$81,00
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$47,60 (0396.04.2500001.94010 = R$5,50)
Busca em livros e arquivos: R$14,00 (0396.03.2500001.62083 = R$4,40)
Processamento eletrônico de dados: R$7,30 (0396.01.2600001.13163 = R$2,20)

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
097683 53 2026 00069933 61

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZBZN-RAZTG-FKNTE-ALPQF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar